

Forslag

Lokalplan 079-707

Varmeværk på Energivej i
Auning

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen er opdelt i 2 hovedafsnit, en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

I redegørelsesdelen beskrives lokalplanens baggrund og indhold samt intentionerne med planen.

Desuden beskriver redegørelsesdelen lokalplanens forhold til anden planlægning. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med overordnede landsplandirektiver, kommuneplanen samt vedtagne forsyningsplaner.

Lokalplanen er bindende for de omfattede ejendomme. Planen medfører ikke umiddelbar handlepligt, således kan eksisterende lovlige forhold fortsætte som hidtil. Lokalplanen er bindende for fremtidige ændringer og nyanlæg.

BORGERNES INDFLYDELSE PÅ LOKALPLANLÆGNINGEN

Intentionerne med lov om planlægning er blandt andet at sikre borgerne indflydelse på og kendskab til den lokale planlægning. Derfor forpligtes kommunen til at udarbejde lokalplaner før større anlægsarbejder kan igangsættes.

I overensstemmelse med § 24 i lov om planlægning er fristen 4/8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Indsigelser eller ændringsforslag skal sendes til Norddjurs Kommune, Rådhuset, Torvet 3, 8500 Grenaa eller på e-mail til plan@norddjurs.dk inden **den x. x XXXX**.

SLET AFSNIT EFTER
ENDELIG VEDTAGELSE

Lokalplanen er udarbejdet af:
Arkikon ApS i samarbejde med Norddjurs Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|---|
| Læsevejledning | 2 |
| Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen | 2 |

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

| | |
|---|----|
| Lokalplanens baggrund | 4 |
| Lokalplanens indhold | 4 |
| Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning | 7 |
| Planlægning af kystområderne | 7 |
| Naturbeskyttelsesloven | 7 |
| Habitatdirektivet | 7 |
| Skovloven | 7 |
| Bygningsfredningsloven | 7 |
| Museumsloven | 8 |
| Jordforureningsloven | 8 |
| Landbrugsloven | 8 |
| Miljøvurdering | 8 |
| Støjforhold | 8 |
| Drikkevandsinteresser | 9 |
| Kommuneplan 2013 for Norrdjurs Kommune | 9 |
| Lokalplanforhold | 9 |
| Teknisk forsyning | 10 |
| Klimatilpasning | 10 |
| Norrdjurs Kommunes kompetenceplan | 10 |

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

| | |
|--|----|
| 1.0 Lokalplanens formål | 11 |
| 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus | 11 |
| 3.0 Områdets anvendelse | 11 |
| 4.0 Udstykning | 11 |
| 5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier | 12 |
| 6.0 Bebyggelsens omfang og placering | 12 |
| 7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden | 13 |
| 8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn | 13 |
| 9.0 Ledningsanlæg og belysning | 14 |
| 10.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan | 14 |
| 11.0 Øvrige tilladelser | 14 |
| 12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse | 15 |
| 13.0 Lokalplanens retsvirkninger | 15 |
| 14.0 Vedtagelsespåtegning | 15 |
| Kortbilag 1 | 16 |
| Kortbilag 2 | 17 |
| Illustrationer | 18 |



Lokalplanområdet set fra Sdr. Fælledvej mod det eksisterende varmekværk



Lokalplanområdet set fra Energivej mod det åbne land og banestien øst for lokalplanområdet.



Beplantningsbæltet der udgør den nordlige afgrænsning mod det eksisterende erhvervsområde.



I den vestlige del af lokalplanområdet findes en grusvej som forbinder Energivej og Systemvej.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanens udarbejdelse er igangsat på baggrund af et konkret ønske fra Auning Varmekværk, om at opføre et nyt halmfyret varmekværk med tilhørende tekniske anlæg.

Auning Varmekværk vurderer, at det er teknisk og økonomisk mere optimalt at bygge et nyt værk og på den måde udvide den nuværende produktion som alternativ til at ombygge det eksisterende anlæg. Det er ikke muligt at lave en praktisk udvidelse eller ombygning det eksisterende varmekværk på Energivej så det kan rumme de tidssvarende varmeproducerende komponenter. Dette skyldes både de eksisterende bygningers disponering og begrænsningerne i de matrikulære forhold. Det eksisterende varmekværk vil stadig have funktion som back-up og rumme de administrative faciliteter.

Det er derfor nødvendigt med et nyt anlæg for at sikre, at Auning Varmekværk kan levere en økonomisk rationel og fremtidsikret varmeproduktion. Det nye værk placeres så tæt på det eksisterende som muligt for at kunne etablere og udbygge et så rationelt forsyningsnet og funktionel sammenhæng med det eksisterende værk som muligt. Med udvidelsen fremtidsikres varmeproduktionen og der skabes en større forsyningsikkerhed med biobrændsel.

Varmekværket placeres på nuværende landbrugsareal, men vil ligge som en naturlig forbindelse mellem erhvervsområdet omkring Energivej mod nord og erhvervsområdet syd for Systemvej. Mod vest findes et ubebygget område med høj beplantning og mod øst findes en lomme af landbrugsjord afgrænset af banestien ca. 500 m mod øst.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Denne lokalplan fastlægger rammerne for opførelse af et nyt varmekværk med tilhørende tekniske anlæg, som brovægt, akkumuleringstank og skorsten på et areal, der er idag er dyrket landbrugsjord. Arealet udgør ca. 23.500 m².

Området er beliggende mellem et eksisterende erhvervsområde langs Energivej og det åbne land på kanten af Auning by.

Lokalplanen fastlægger strukturen for bebyggelsen i området, dets vej- og stiforhold, principper for bebyggelsens udformning og retningslinier for friarealernes karakter.

Planlægningen skal endvidere sikre den fornødne vejadgang til området fra både Energivej og Systemvej, og en mulig forlængelse af Energivej, der udgør lokalplanområdets vestlige afgrænsning.

I det omgivende åbne land vil eksisterende læbælter og øvrig beplantning være med til at skærme den nye bebyggelse. Derudover vil der i lokalplanområdets afgrænsning mod syd og øst blive etableret nye beplantningsbælter, mens der mod nord og til dels vest findes eksisterende beplantning. Landskabeligt



..... Lokalplanens afgrænsning

Luftfoto
Mål 1:2500

Copyright DDO-kort: COWI



Det eksisterende varmekværk på Energivej.



Nabobebyggelsen nord for lokalplanområdet.



Nabebyggelse mod vest.



Overgangen fra Energivej til grusvejen mod Systemvej. Grusvejen vil på sigt kunne opgraderes så den kan fungere som adgangsvej til den del af Energivej, hvor det eksisterende varmekværk ligger idag.

indpasses den nye bebyggelse således mellem dels eksisterende og nye beplantninger.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af areal til fremtidigt vejanlæg. Derudover vil grunden kunne udstykkes jf. gældende lovgivning

Bebyggelse

For at kunne imødekomme fremtidig krav til varmeproduktion vil lokalplanen have vide rammer for bebyggelsens placering på grunden. Der vil således fastlægges et byggefelt afgrænset af en byggelinje der følger den indvendige side af den beplantning, der skal etableres mod nord, syd, øst og vest. Det vil sige at der mod nord og øst er 10 m fra skel til byggelinje, mod syd er det 30 m fra Systemvej/Sdr. Fælledvej og mod vest er byggelinjen 6,5 m fra det fremtidige vejudlæg. Bebyggelsen kan maksimalt opføres i 15 m, mens enkelte punktanlæg som eksempelvis akkumuleringsstanke op til 30 m, skorstene op til 55 m mv., som er nødvendige for anlæggets drift, må være højere. Til sammenligning er højden af det eksisterende varmekværk ca. 9 m, skorstene på 25 og 42 m samt akkumuleringsstanke på 14 m.

Bebyggelsesprocenten for området fastsættes til maksimalt 40%.

Varmekværkets placering på grænsen mellem land og by gør at byggeriet vil blive synligt fra omgivelserne. Særligt fra de flade arealer mod syd og øst. Dette stiller krav til byggeriets arkitektur idet de funktionelle og rationelle krav som de varmeproducerende komponenter stiller til bygningskroppens dimensioner skal imødekommes, og samtidig skal arkitekturen også tilpasse sig byens skala og landskabets karakter. Derfor skal det tilstræbes, at bebyggelsen i sin arkitektur fremstår som et æstetisk og moderne produktionsanlæg.

En forudsætning for et funktionelt byggeri er, at det samme gulvniveau er gennemgående i alle bygningsdele. Dette kan betyde at det bliver nødvendigt med en terrænregulering på 1,0 m for at kunne udjævne terrænets naturlige fald på tværs af grunden. Terrænreguleringen vil udelukkende være nødvendig omkring selve bygningerne, mens manøvrearealerne og adgangsvejene vil kunne optage en del af det naturlige fald så forskellen udjævnes imod omgivelserne.

Veje

Området vejbetjenes fra kommunevejene Energivej og Systemvej. I Auning er der planlagt en ny omfartsvej, hvor Industrivej og Energivej engang med tiden opgraderes til omfartsvej. Det betyder at nogle af sidevejene til Energivej lukkes og den nyværende adgang til både det eksisterende og nye varmekværk ændres. Derfor skal lokalplanen muliggøre en opgradering af den grusvej, der idag forbinder Energivej og Systemvej i den vestlige del af lokalplanområdet, hvis den planlagte omfartsvej realiseres. Det nye vejanlæg der til den tid skal sørge for adgang til varmekværket skal være dimensioneret til at klare den mængde trafik, der kan komme dels til



Lokalplanen giver mulighed for en udvidelse og opgradering af Energivej mod Systemvej.



Langs Sdr. Fælledvej er der en allébeplantning



Energivej ved det eksisterende varmeværk.

og fra det nye varmeværk, men også de øvrige nabovirksomheder som idag har adgang via enten Energivej eller grusvejen i forlængelse af Energivej. Der udlægges endvidere vejareal til en opgradering af Systemvej/Sdr fælledvej i tilfælde af en fremtidig udvidelse af erhvervsområdet mod øst.

Beplantning og hegn

Lokalplanen fastlægger principper og retningslinjer for friarealernes karakter og indretning. Langs lokalplanens nordlige skel findes et eksisterende 10 m bredt plantebælte som skal bevares og principperne herfor gentages i et 6 m bredt plantebælte mod syd. Mod øst og vest etableres et læbælte af en række popler, der er en tæt og hurtigtvoksende træart. Læbæltet mod vest skal først etableres når forlængelsen af Energivej realiseres. I dag findes der mod vest et tæt tjørnehegn som har en fin skærmende effekt. Planter og træer skal vælges mellem naturligt hjemmehørende arter.

Lokalplanen skal sikre mulighed for at opsætte et 2 m højt sikringshegn på indvendig side af beplantningen således, at adgangen til området kan kontrolleres gennem porte ved overskørsler til området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet ligger ikke i kystnærhedszone.

Naturbeskyttelsesloven

Der findes ikke områder omfattet af naturbeskyttelsesloven inden for lokalplanområdet.

Habitatdirektivet

Natura 2000

Habitatdirektivet bilag IV arter

Norrdjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000 område kan udelukkes, at projektet kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper i de internationale naturbeskyttelsesområder.

Der ikke registreret arter der er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV i området. Norrdjurs Kommunes vurderer heller ikke, at området kan fungerer som yngle- eller rasteområde for evt. bilag IV arter.

Skovloven

Der er ikke beplantning omfattet af skovloven inden for lokalplanområdet.

Bygningsfredningsloven

Der findes ikke bebyggelse omfattet af bygningsfredningsloven inden for lokalplanområdet.



Kort, der viser kendte, registrerede fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet.

Museumsloven

Forundersøgelser af arealet er afsluttet og grundstykket er frigivet til de videre anlægsopgaver af Museum Østjylland.

Fremkommer der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet straks standses og Museum Østjylland tilkaldes for besigtigelse, jævnfør museumslovens § 25 og 27.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Såfremt der i forbindelse med anlæg eller nybyggeri findes tegn på forurening, skal arbejdet standses øjeblikkeligt og kommunen underrettes, således at der kan iværksættes foranstaltninger til forhindring af følgevirkninger.

Ejer eller bruger skal sikre, at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller at der er etableret en varig fast belægning.

Hvis der skal flyttes jord fra arealet, skal kommunen forinden anvise den forurenede jord til godkendt modtagelsesanlæg. Såfremt der i forbindelse med anlæg eller nybyggeri findes tegn på forurening, skal arbejdet standses øjeblikkeligt og kommunen underrettes, således at der kan iværksættes foranstaltninger til forhindring af følgevirkninger.

Landbrugsloven

En del af lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten ophæves i forbindelse med områdets udstykning til erhvervsområde.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 448 af 10. maj 2017) skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Norddjurs Kommune har foretaget screening af nærværende lokalplan og vurderer som planmyndighed, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og den skal ikke miljøvurderes.

Planen omfatter et mindre område på lokalt plan.

Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 2.

Støjforhold

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem det nye erhvervsområde og omgivelserne. Området grænser umiddelbart op til eksisterende erhvervsområde og landbrugsjord.

Det skal sikres at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder". Grænseværdierne fastsættes i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold

til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse. Værdierne angiver det maksimale støjniveau som virksomheden skal overholde såvel inden for lokalplanområdet som i naboområderne. Der skal i planlægningen af varmeværket herunder placering og indretning af de nye bygninger, tankanlæg, læssearealer, afskærmning mv. tages højde for at de vejledende støjgrænseværdier skal kunne overholdes i naboskel.

Drikkevandsinteresser

Området er udpeget som område med drikkevandsinteresser, (OD), men ikke med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indvindingsopland (IOL).

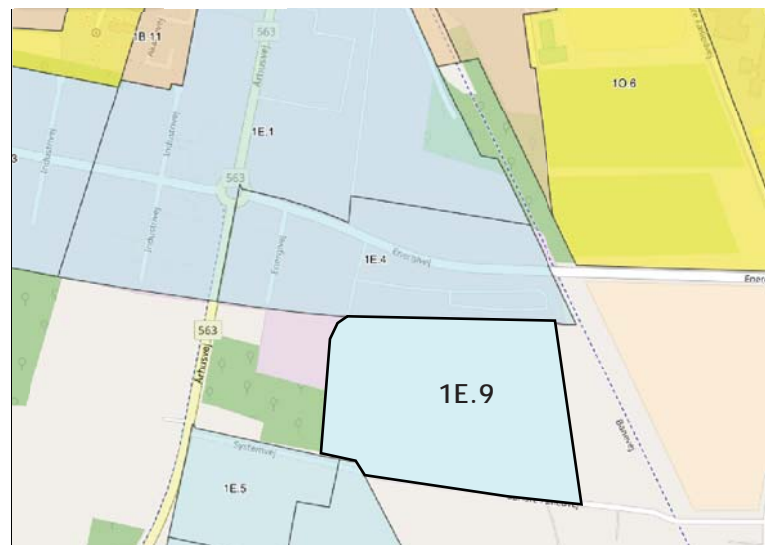
Kommuneplan 2017 for Norddjurs Kommune

I henhold til lov om planlægning er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 7. Kommuneplantillægget udlægger et nyt erhvervsområde, 1E.9. Kommuneplantillægget vedtages sideløbende med lokalplanen.

Lokalplanens bestemmelser bringes dermed i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

Kommuneplanrammer

- Boligområde
- Blandet bolig og erhverv
- Erhvervsområde
- Centerområde
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Offentlige formål
- Tekniske anlæg
- Landområde
- Andet



Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Der er ingen tidligere lokalplaner.



Kort, der viser eksisterende spildevandsledninger indenfor lokalplanområdet.

| Signaturforklaring | |
|--------------------|--------------------|
| | Spildevandsledning |
| | Fælles |
| | Regnvandsledning |
| | Drænledning |
| | Andet |
| | Matrikelskel |
| | Optaget vej |



Kort, der viser 20 års nedbørshændelse.

| Signaturforklaring | |
|--------------------|-----------------------------|
| | Matrikelskel |
| | Optaget vej |
| | Nedbør 20 års hændelse 2012 |

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til Spildevandsplan 2014 - 2022. Området planlægges spildevandskloakeret. Overfladevand skal håndteres lokal på området.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplan 2011-2017.

Varme

Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmeplanen.

Internetforbindelse - fiber/bredbånd

I forbindelse med gravearbejdet til byggemodning af området bør det overvejes at etablere højhastighedsforbindelse til internettet. Evt. i form af nedgravning af tomrør.

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Klimatilpasning

Oversvømmelser fra overfladevand

Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret samt ved oversvømmelser fra nærliggende vandløb i forbindelse med skybrud og stormhændelser. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser enten ved midlertidige beskyttelse eller permanente løsninger.

Overfladevand nedsives lokalt i form af faskiner eller regnvandsbassiner. Placeringen af eksempelvis et regnvandsbassin kunne tage udgangspunkt i de oplysninger Norddjurs Kommune har bearbejdet til et kortmateriale, som viser en 20 års nedbørshændelse og dermed giver et billede af hvor vandet naturligt vil samle sig.

Norddjurs Kommunes kompetenceplan

Når det af lokalplanens punkter fremgår, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation eller godkendelse, betyder det, at afgørelsen træffes i henhold til den enhver tid gældende kompetenceplan.

Kompetenceplanen vedtages af kommunalbestyrelsen og uddelegerer i visse sager beslutningskompetencen til fagudvalg og/eller til fagforvaltning.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 079-707 for nyt varmegærk på Energivej i Auning

Områdets størrelse er ca. 2,35 ha.

I henhold til lov om planlægning (Lovbek. nr. 668 af 8. juni 2017) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre, at området kan anvendes til varmegærk
- 1.2 at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering
- 1.3 at sikre, at området kan vejbetjenes
- 1.4 at sikre, at der reserveres areal til udvidelse af Energi-vej.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 2a, Auning By, Auning
- 2.2 Lokalplanen opdeles i følgende delområder:
Delområde I: Bebyggelse
Delområde II: Vejanlæg
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone, men skal med lokalplanens vedtagelse overflyttes til byzone.

3.0 Områdets anvendelse

Område I

- 3.1 Området må anvendes til varmegærk. I tilknytning til varmegærket kan der etableres tilhørende nødvendige funktioner, herunder administration, personalefaciliteter, lager, værksted mv. samt tekniske anlæg i forbindelse med varmegærkets drift.

Område II

- 3.2 Området må anvendes til vejanlæg og beplantning.

4.0 Udstykning

- 4.1 Vejareal og beplantningsbælter kan udstykkes på særskilte matrikler.

5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Energivej og Systemvej
- 5.2 Ved etablering af vej A-B og C-D skal vejanlæg svare til den tilsigtede trafikale belastning. Vejprojekt skal godkendes af Norddjurs Kommune. Vejen skal som udgangspunkt udlægges i en bredde af 10 m, kørebanen skal anlægges i en bredde af 7 m med 1,5 m rabat på hver side.
- 5.3 Ejendomme, der for nuværende har adgang til Energivej skal også ved en fremtidig udvidelse af vejanlægget sikres vejadgang.
- 5.4 Der kan etableres overkørsler med en bredde på op til 10 m.
- 5.5 Overkørsel fra lokalplanområdet til Systemvej skal etableres min. 25 m fra overkørsel mellem Energivej og Systemvej.
- 5.6 Ved overkørsel fra Energivejs forlængelse og fra lokalplanområdet pålægges oversigtslinjer i henhold til vejlovgivningen.

Parkering

- 5.7 Der skal udlægges plads til parkering indenfor lokalplanområdet.
Der skal anlægges min. 1 p-plads pr. ansat på virksomheden.
Antallet af p-pladser skal til enhver tid opfylde behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet må ikke overstige 40.
- 6.2 Bebyggelsen må opføres med højst 2 etager.

Område I

- 6.3 Indenfor byggefeltet vist på kortbilag 2 kan der opføres varmeværk, akkumuleringstanke og skorstene og tilhørende bebyggelse der er nødvendige for varmeværkets drift.
- 6.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 15 m målt efter bygningsreglementets regler. Enkelte bygningsdele kan være højere, hvis anvendelsen og bygningens drift nødvendiggør dette. Akkumuleringstanke må ikke være mere end 30 m høje. Skorstene må ikke være mere end 55 m høje.

Område II

- 6.5 Der må ikke opføres bebyggelse indenfor området.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Blanke og reflekterende materialer må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten. Solceller integreres i byggeriet på facader eller tag.
- 7.2 Byggeriet skal opføres i afdæmpede farvenuancer.
- 7.3 Skilte skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 7.4 Det er ikke tilladt at opsætte flagstænger
- 7.5 Det er tilladt at opsætte mobilantenne på skorstene, hvis disse udføres i samme farve som skorsten de opsættes på.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 8.1 Beplantning skal etableres jvnf. principperne vist på Kortbilag 2.
 - 8.2 Ubebyggede og ubelagte arealer skal som minimum tilsås med græs og vedligeholdes.
 - 8.3 Terrænreguleringer på mere end 1,0 meter i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 2,5 meter må ikke foretages uden tilladelse fra bygningsmyndigheden.
 - 8.4 Overskudsjord fra byggeri og anlæg inden for lokalplanområdet kan genplaceres inden for lokalplanområdet efter et detaljeret landskabsprojekt som skal godkendes af Norddjurs Kommune.
 - 8.5 Campingvogne, lastbiler, busser, lastbilanhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign., som ikke har en relevans til virksomhedens drift, må ikke opbevares på ejendommens ubebyggede arealer. Permanente containere o.lign. skal afskærmses som beskrevet under § 8.6.
 - 8.6 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer. Hegn kan enten fremstå som fast hegn eller afskærmende beplantning i stedsgrønne arter. I forbindelse med byggeri kan materiale og materiel oplagres kortvarigt på ejendommen (maksimalt 1 år).
 - 8.7 Alle beplantningsbælter skal stedse vedligeholdes og genplantes i tilfælde af stormfald eller sygdom.
- Delområde I*
- 8.8 I skel mod nord bevares og vedligeholdes eksisterende 7 rækkede beplantningsbælte i min. 10 m bredde.

- 8.9 I skel mod syd etableres og vedligeholdes et 5 rækket beplantningsbælte i min. 6 m bredde af hjemmehørende arter. F.eks. efter Hededanmarks foreskrifter. Disponeringen af beplantningen skal sikre gode oversigtsforhold ved vejtilslutning og overkørsler i henhold til vejlovgivningen.
- 8.10 I skel mod øst etableres og vedligeholdes et min. 2 m bredt beplantningsbælte med 1 række popler af typen *populus cabadensis bachelierii*.
- 8.11 Der kan etableres 2 m højt trådhegn på indvendig side af beplantningen. For adgang kan der etableres det nødvendige antal porte.
- 8.12 Der kan etableres regnvandsbassin. Bassinet skal have en sådan hældning og karakter at hegnning ikke er nødvendig.

Delområde II

- 8.8 I skel mod delområde I etableres og vedligeholdes et min. 2 m bredt beplantningsbælte med 1 række popler af typen *populus cabadensis bachelierii*. Beplantningsbæltet mod vest skal først etableres, når forlængelsen/udvidelsen af Energivej realiseres. Disponeringen af beplantningen skal sikre gode oversigtsforhold ved vejtilslutning og overkørsler. I tilfælde af arealet øst for lokalplanområdet skal anvendes til f.eks solvarmeanlæg eller andet formål der vil kræve optimalt sollys kan der dispenseres fra planteart og højde.

9.0 Ledningsanlæg og belysning

- 9.1 Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler.
- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes Auning Varmeværk.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes Auning Vandværk
- 9.4 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres.

10.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokal plan

- 10.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

11.0 Øvrige tilladelser

- 11.1 Der kan ikke uden samtykke fra politet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg mm., der kan have en væsentlig effekt på færdselens sikkerhed og afvikling, jvnf. Færdselslovens § 8.

12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

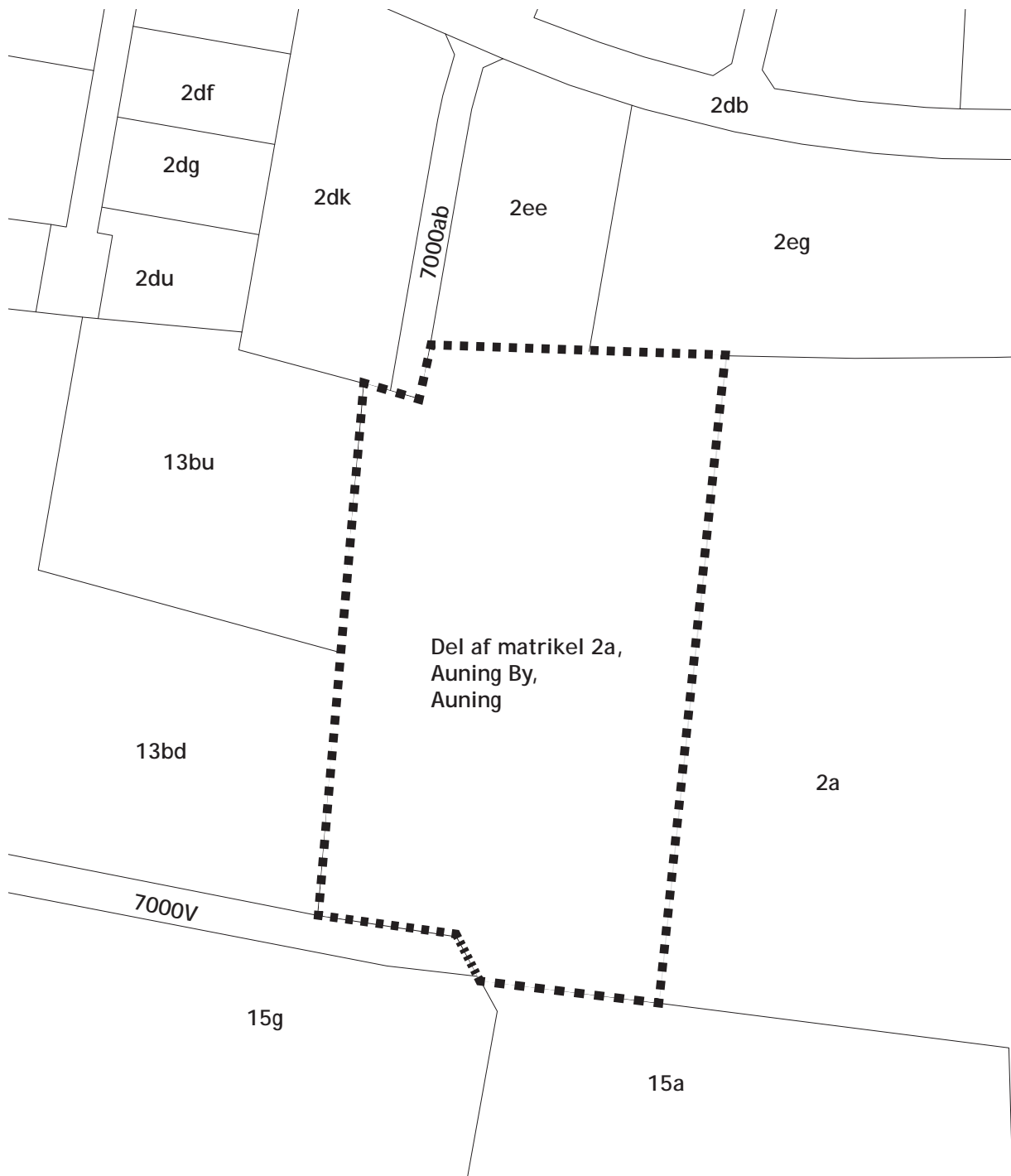
- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er kloakeret efter Norddjurs Kommunes anvisninger.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret vejadgang i overensstemmelse med § 5.1.
- 12.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret p-pladser i overensstemmelse med § 5.3.
- 12.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret beplantning jf. § 8.

13.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde.
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 13.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil.
Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at den ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.
De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år.


14.0 Vedtagelsespåtegning

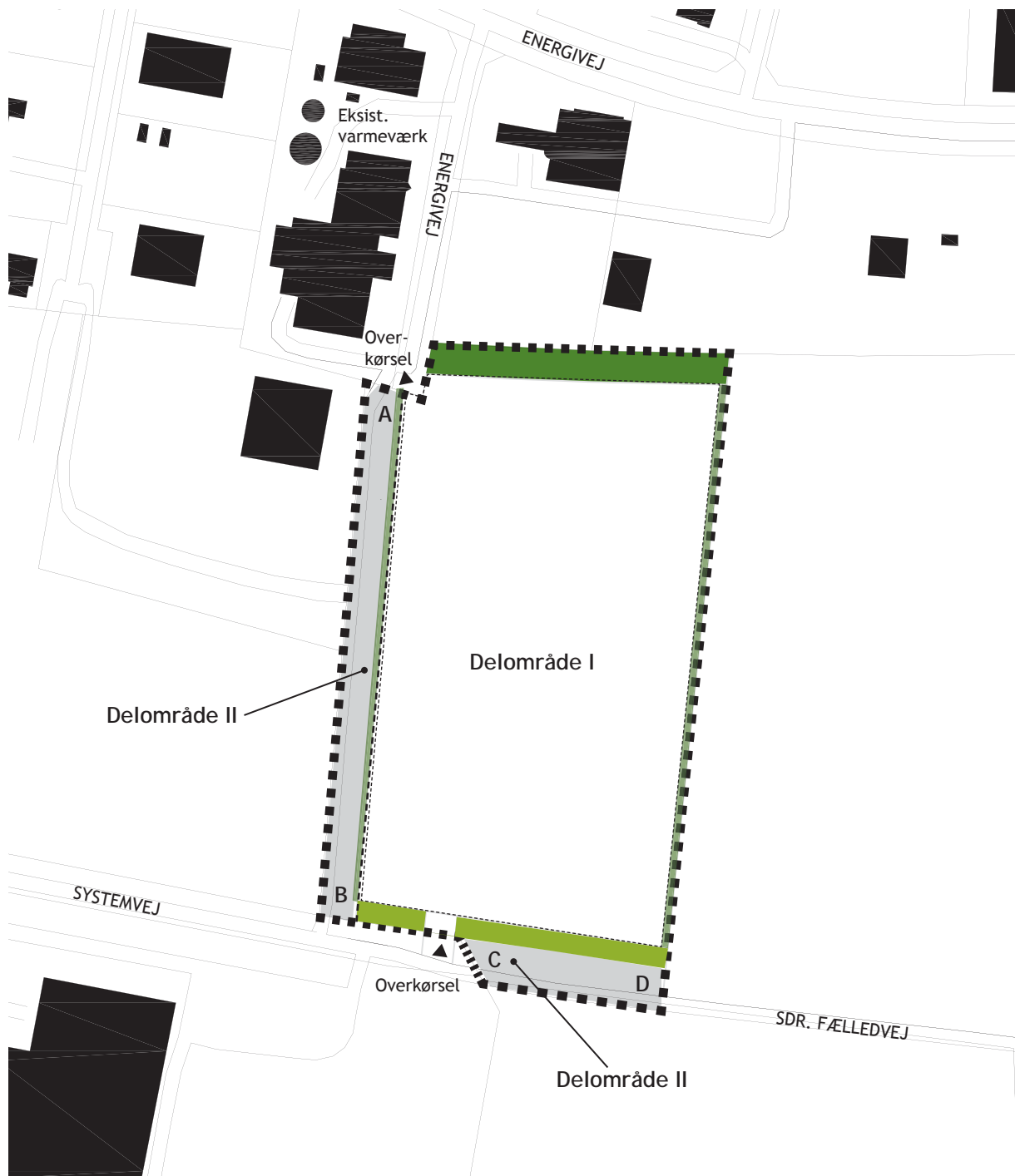
- 14.1 Forslag til lokalplan 079-707 Varmeværk ved Energivej i Auning er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den XX.XX.XXXX



■■■■■■ Lokalplangrænse


Kortbilag 1
Områdets afgrænsning
Mål 1:2000

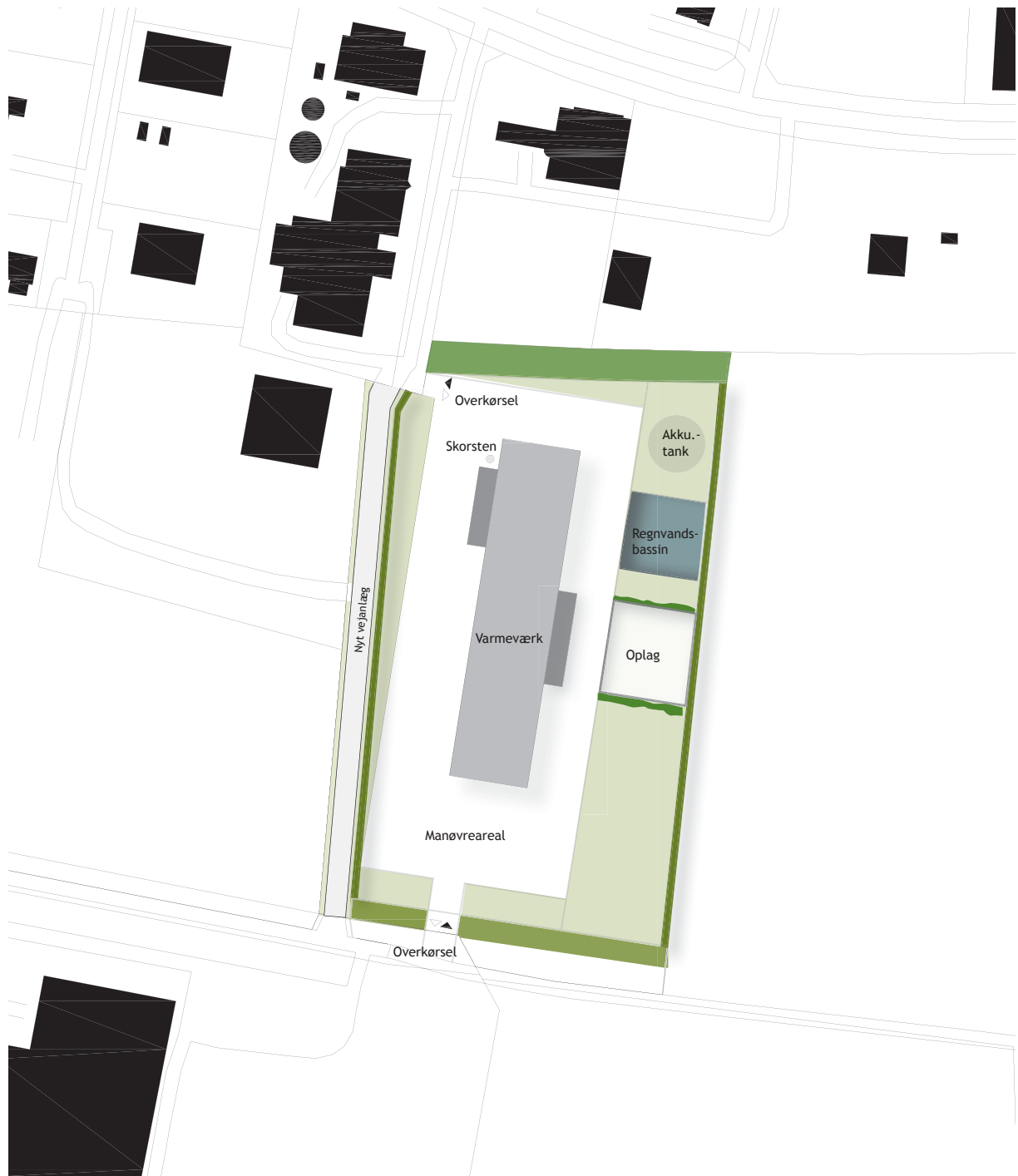




- ■ ■ ■ Lokalplangrænse
- - - - Delområdegrænse
- Byggelinje
- Vejudlæg
- Eksisterende beplantningsbælte
- 2 m bredt beplantningsbælte af popler
- 6 m bredt beplantningsbælte

Kortbilag 2
 Områdets udformning
 Mål 1:2000





Illustration

Mål 1:2000

Kortbilaget er ikke bindende

